

## L'ORGANITZACIÓ DE L'ESPAI URBÀ: BARCELONA AL SEGLE XIII)<sup>1</sup>

CORAL CUADRADA  
*Universitat Rovira i Virgili (Tarragona)*  
MARÍA DOLORES LÓPEZ  
*Universitat de Barcelona*

Heus-e-la aquí la nostra ciutat, bella madona  
qui amb ses millors alhages en el portal s'asseu,  
i per mirall té l'aigua blavenca i monòtona  
qui remoreja al peu

Joan Alcover

### SUMARI

1. La ciutat, arxiu de la història.-
2. Breu repàs historiogràfic.-
3. Barcelona: l'estatut de la ciutat.-
4. De la muralla romana a les medievals.-
5. L'expansió urbanística fins la darrerria del s. XIII: les viles noves.-
6. El mercat de les propietats immobiliàries.-
7. Unes conclusions parcials.

---

<sup>1</sup>Aquest estudi és un dels resultats del projecte de recerca *Models d'ocupació i organització del territori*, amb referència PS95-0161, finançat per la DGICYT (Direcció General d'Investigació Científica i Tècnica, Ministeri d'Educació i Ciència) del qual la seva investigadora principal és Coral Cuadrada.

"Anuario de Estudios Medievales", 26 (1996)

## 1. LA CIUTAT, ARXIU DE LA HISTÒRIA

En els anys quaranta, Le Corbusier, en la coneguda *Carta d'Athenes*<sup>2</sup>, senyalava que la geografia i la topografia desenvolupen un paper de considerable importància en el destí de la humanitat. Les terres planes, els turons i les muntanyes modelen la sensibilitat i determinen les mentalitats; la proporció dels elements de terra i aigua configura actituds que restaran inscrites en les empreses dels homes i dones que habiten en un entorn concret, materialitzant-se en la casa, el poble o la ciutat.

Molts anys abans, a les darreries del tres-cents, un pensador de casa nostra incidia en les virtuts que ha de tenir una bona ciutat, referint-se a la que enguany ens ocupa, Barcelona. Francesc Eiximenis<sup>3</sup>, alabant la seva noblesa, destacava en primer lloc la situació geogràfica, l'abundància d'aigua; la protecció del migjorn per la muntanya de Montjuïc i l'obertura a tramuntana, fet que disposa a les dones a concebir sovint i als homes a engendrar. Continuava el minoret lloant la prosperitat, car la ciutat *creix tdstemps e es millora per mar e per terra*; la densitat de població i la seva gent, notable i ben alimentada. Acabava elogiant els seus edificis —*Barcelona és mills e pus bellament edificada que ciutat que hom sàpia al món*— i la seva riquesa.

Una altra referència del franciscà, de gust absolutament medieval, comparava la *Civitas Dei* d'Agustí d'Hipona amb la ciutat terrenal. Per tant, les urbs materials han d'estar ben ordenades, regides i governades, prenent com a mirall aquella celestial. Altres autors, més propers a nosaltres, han reforçat el concepte de ciutat, introduint elements nous que ens semblen prou interessants. En aquest sentit, el sociòleg americà Robert E. Park<sup>4</sup>, considera que la ciutat és quelcom més que un conjunt d'individus i de conveniències socials; més que una sèrie de carrers i edificis; més que una constel·lació d'institucions i de cossos administratius. Més que tot això: la ciutat és un estat de l'ànima —*a state of mind*—, un conjunt de costums i de tradicions, està implicada en el procés vital del poble que la compona: és un producte de la natura i particularment de la naturalesa humana.

---

<sup>2</sup>Editada per primera vegada el 1957. Hem emprat la traducció castellana, *cfr. Principios de urbanismo (La carta de Atenas)*, Barcelona, 1971, pp. 25-26.

<sup>3</sup>*Lo Crestià*, Barcelona, 1983<sup>reed</sup>, pp. 184-185.

<sup>4</sup>*The City*, Chicago, 1925, p. 2.

Encara podem afegir que la ciutat és història en sí mateixa. Segons Julián Marías<sup>5</sup>, la ciutat expresa un estil, una estructura anímica; la que tarda en fer-se, dura molt de temps, excepte en la seva fase de fundació serà sempre antiga. Normalment els seus habitants viuen en una ciutat que no han bastit els seus coetanis, sinó els avantpassats; és cert que la transformen i modifiquen, sobretot la usen a la seva manera, però d'antuvi és una realitat rebuda, heretada, històrica.

## 2. BREU REPÀS HISTORIOGRÀFIC

Henri Pirenne<sup>6</sup> encunyà aquella frase famosa sobre la ciutat medieval, una àrea de llibertat en mig del món rural circundant, sotmés al vassallatge. En opinió de l'historiador, poc a poc cauen en desús antics drets senyoriaus que impedeixen el pròsper desenvolupament de les ciutats: forns i molins en els que el senyor obligava a moldre i coure el pa dels habitants; monopolis pels quals el senyor tenia el privilegi de vendre sense competència en determinats períodes els productes de les seves terres; el dret a requisar vivendes pel seu ús i el dels seus cavallers; a lleves obligatòries en cas de guerra; la prohibició, per causes estratègiques, de construir ponts, perjudicant així els tràfics, entre d'altres.

No volem entrar aquí, per raons òbvies d'economia d'espai, en el debat historiogràfic sobre les teories pirennianes, ni tampoc en la presentació de una de les fructíferes vies de recerca dels darrers anys, les relacions camp-ciutat<sup>7</sup>. Però hem pensat oportú iniciar les nostres consideracions historiogràfiques amb Pirenne per una qüestió concreta, especialment per la forta imprompta, polèmiques al marge, que les seves opinions provocaren, tan en el món dels historiadors com en el dels urbanistes moderns. Pirenne definia la ciutat medieval com una comuna comercial i industrial tancada dins d'un recinte fortificat, amb lleis, jurisprudència i administració excepcionals que la dotaven de personalitat col·lectiva privilegiada<sup>8</sup>. La

---

<sup>5</sup>La estructura social, Madrid, 1956, p. 281.

<sup>6</sup>Medieval cities. Their Origin and the Revival of Trade, Princeton, 1925.

<sup>7</sup>D'altra banda, aquests aspectes ja els hem tractat amb anterioritat, vid C. CUADRADA, *Sobre les relacions camp-ciutat a la baixa edat mitjana: Barcelona i les comarques de l'entorn*, "Acta/Mediaevalia", 11-12 (1990-1991), pp. 161-185.

<sup>8</sup>H. PIRENNE, *Medieval cities*, p. 82.

dicotomia entre l'àmbit urbà i el rural fou encara més intensificada per la historiografia marxista, a conseqüència de no fer la deguda reflexió sobre els intercanvis<sup>9</sup>; i acceptada sense discussió pels historiadors de l'urbanisme<sup>10</sup>.

Aquest recinte urbà medieval aviat fou menyspreat pels homes de l'època moderna. Les ciutats antigues, producte de la història, no podien posar-se com a exemple de construccions racionals, eren tant sols desconcert o desordre. Veiem el què en pensa Descartes: "Així, aquelles antigues ciutats que al principi només foren poblets i es convertiren, per la successió dels temps, en grans ciutats, són en general mal compostes, al veure els seus carrers corbats i desiguals es diria que la casualitat, més que la voluntat dels homes usant la seva raó, és la que les ha disposat d'aquesta manera"<sup>11</sup>. Les ciutats medievals, és cert, es desenvolupen seguint un creixement orgànic i natural, éssent moltes d'elles de traçat irregular o molt lleument geomètric, però això no significa caos, ans al contrari. Existeix una intenció, una lògica interna, ja sigui per l'adaptació topogràfica al terreny, per la nuclearització que generen els seus edificis singulars, per la raó intrínseca dels camins convertits en carrers, per la disposició de les muralles: tot respón a una planificació que, malgrat fer-se vitalment, no és sinònim de caprici o de manca de sentit.

Pel que fa a les anàlisis sobre l'evolució urbana de Barcelona cal citar, d'antuvi, l'òptim treball realitzat per Albert Garcia Espuche i Manuel Guàrdia Bassols<sup>12</sup>; això no obstant, el tractament donat a la plena edat mitjana, als nostres ulls, resulta insuficient; cosa també comprensible, donat el laconisme de les fonts existents, ben llunyanes d'oferir dades comparables a les dels segles XIV-XV, o a les de les centúries posteriors. Altres investigacions poden aportar també informacions ben profitoses, com són les de Philip Banks pels segles XI i XII; les de Montserrat Cabré en relació al patrimoni de les monges de Sant Pere de les Puel·les; les de Nikolas Jaspert per el dels canonges regulars; o les de Josefina Mutgé per la ciutat als inicis de la catorzena centúria. Una menció especial es mereixen els estudis

---

<sup>9</sup>G. BOIS, *Ciutat i camp en la societat preindustrial*, "L'Espai Viscut. Col·loqui Internacional d'Història Local", València, 1989, pp. 113-125.

<sup>10</sup>F. CHUECA GOITIA, *Breve historia del urbanismo*, Madrid, 1982, especialment pp. 90-95; L. TORRES BALBAS, *Resumen histórico del Urbanismo en España*, Madrid, 1954.

<sup>11</sup>*Discurs del mètode*, 2<sup>a</sup> part.

<sup>12</sup>*Espai i societat a la Barcelona pre-industrial*, Barcelona, 1986.

realitzats per Carme Batlle, plens d'acurades interpretacions i fruits d'una dedicació notable als fons d'arxiu<sup>13</sup>.

Entre el que hem conseguit, procedent de la literatura històrica existent, i de les notícies fornides per alguns centenars de pergamins inèdits de l'arxiu del marquès de Barberà relatius a Barcelona i Sants<sup>14</sup>, bastirem el nostre discurs. Cal dir que el mètode triat no és el de presentar un element —sigui llinatge, personatge<sup>15</sup>, monestir— sinó conjugar totes les dades trobades en una exposició que cerca, sobretot, la visió global de la topografia barcelonina al segle XIII. Les referències immediatament anteriors i posteriors són indispensables per a seguir de forma adient i comprensible l'evolució de la ciutat. Alguns dels tòpics, sens dubte herència de Pirenne, es veuran matitzats; d'altres, provinents de les recerques catalanes, potser també.

### 3. BARCELONA: L'ESTATUT DE CIUTAT

Des dels inicis de l'organització del comtat barceloní hi ha coses importants a remarcar, una d'elles és la concessió de franquícies el 1025<sup>16</sup> als habitants de la ciutat, igualment pels qui viuen a tot el territori del comte. El document presenta un cert nombre de clàusules que permeten definir el contingut mínim de les franqueses atorgades, ordenades segons capítols de privilegis referents d'una banda al dret privat i, de l'altra, al dret públic. Les primeres fan esment al règim privilegiat de la terra i a la llibertat dels moradors del lloc: terra lliure, sense poder-se gravar amb cap tipus de cens, fent-se d'igual forma la concessió extensiva als béns mobles. Les segones palesen drets legals, tal com poder ser jutjat pels tribunals i institucions propis. Si deixem de banda els aspectes formals, cal ressaltar dues coses. Primera: a qui va dirigit el document —als qui viuen a la ciutat de Barcelo-

---

<sup>13</sup>Al llarg de l'article apareixeran les referències bibliogràfiques.

<sup>14</sup>Les referències arxivístiques corresponen a la primera catalogació que varem fer de l'arxiu; per tant, podrien no ser sinònimes de posteriors ordenacions. El primer document data del 1172, els darrers corresponen a entrat el segle XIV.

<sup>15</sup>Un exemple del que no pretenem seria repetir el mètode seguit en un dels primerencs estudis, de Coral Cuadrada, *cfr. Societat i urbanisme a Barcelona segons les possessions de Guillem de Lacera (1263)*, "Història urbana del Pla de Barcelona", Barcelona, 1989, pp. 81-93.

<sup>16</sup>Arxiu de la Corona d'Aragó (ACA), pergamins de Berenguer Ramon I, n° 50.

na, al seu suburbi, a tot el comtat—; i segona: quina pervivència gaudí el document presentat?. Les pàgines posteriors aclariran especialment la segona qüestió.

#### 4. DE LA MURALLA ROMANA A LES MEDIEVALS

El pas de les ciutats romanes a les ciutats medievals comportarà la transformació dels nuclis urbans, especialment pels períodes d'inseguretat: un exemple és la decadència de grans ciutats —Tarragona, Empúries— i el creixement de llocs menys vulnerables —Barcelona, Girona—. En el cas de la ciutat comtal, aquesta està protegida per cadenes muntanyoses, litoral i pre-litoral, així com d'una forta xarxa hidrogràfica; fins a finals del s.XI, quan es dona una autèntica eclosió econòmica, la ciutat es manté mercès a un pla molt extens, comprès entre la serralada litoral i el mar, capaç d'abastir el petit nucli —menys de 2.000 habitants dins la muralla romana— de productes agraris.

El burg antic corresponia a l'àrea urbanitzada, on un dels angles era ocupat pel call jueu, mentre el suburbi, a sota de la muralla romana, contenia estructures aïllades en mig dels camps. Philip Banks<sup>17</sup> documenta la denominació de suburbi a la zona fins les darreres dècades del s.XII, en la seva opinió per la voluntat de fer perdurar el valor militar dels murs, és a dir, per mantenir viva la memòria de la defensa i protecció del nucli urbà. Les primeres dades documentals que el citen provenen del 1135, quan Ponç de Tolosa i esposa Ricsendis venen a Pere de Perpinyà la seva casa, sota muralla i al carrer que porta vers la catedral<sup>18</sup>.

<sup>17</sup>'Burgus', 'Suburbium' and 'Villanova': the extramural growth of the Barcelona before a.d. 1200, "II Congrés d'Història del Pla de Barcelona", Barcelona, 1989, p. 115.

<sup>18</sup>C. BATLLE, *La presenza degli stranieri a Barcellona nei secoli XII e XIII*, a *Dentro la città. Stranieri e realtà urbane nell'Europa dei secoli XII-XVI*, Nàpols, 1989, p. 89 (n.7); IDEM, *La casa burguesa en la Barcelona del siglo XIII*, a *La societat barcelonina a la baixa edat mitjana*, "Acta/Mediaevalia". Annexos d'Història Medieval. Annex I, Barcelona, 1983, p. 27 (n. 45). Els Tolosa continuen vivint al mateix lloc almenys fins ben entrat el s. XIII. Més tard, tenim referències d'un Arnau de Tolosa que té cases davant l'església de Sant Just, sota alou de Sant Cugat (Arxiu del castell del marquès de Barbarà, Sant Genís de Vilassar, SGV 1.9.6); i, al primer quart del s. XIV, Elisenda, germana de Ramon de Tolosa, vol ser enterrada al cementiri de Santa Maria del Mar (SGV 1.13.20), testament que portà conflicte, car el 1318 Francesca i el seu marit Jaume de Puig acorden amb Ramon de Tolosa que no contradiran la sentència arbitral dictada amb motiu de la successió de Berenguer de Terrades, marit d'Elisenda (SGV 1.13.8). Ramon dicta testament un any més tard (SGV 1.13.7); el 1325 és hereu universal

Vers mitjan dos-cents comprovem la disponibilitat reial d'atendre la petició d'alguns veïns de la ciutat, tots ells prohoms, a fi de prohibir l'exercici dels oficis de batedors i tintorers de fustanys en una àrea urbana considerable, car els artesans ocasionaven molèsties al feinejar. Estava compresa entre el portal d'en Campderà fins al de la Boqueria, i de les cases de Guillem Moneder fins el mar; des del portal del pou de Moranta fins a les cases de Berenguer de Vilarjoan, i d'aquest portal fins al de les drassanes, junt al forn del difunt Marimon de Plegamans; i d'aquest mateix portal de les drassanes fins al del carrer Bufurn<sup>19</sup>.

Albert Cubeles explica que el pou de Moranta es trobava prop dels carrers de Cucurulla, dels Arcs i de l'actual avinguda del Portal de l'Àngel; el de Bufurn es pot associar a la zona del Born. En relació al portal d'en Campderà, si ens atenim al context del document, on es defineix una estructura axial per la primera delimitació de l'àrea en què es fa efectiva la prohibició, cal concloure que la línia descrita concideix amb un dels eixos viaris de la ciutat —l'antiga via romana o via francisca—. A més, no és absurda l'existència d'un portal en l'alineació del portal Nou<sup>20</sup>, per tant, el d'en Campderà estava situat prop la plaça de Sant Agustí Vell. Pel que fa a

---

seu Ramon fill, qui actua venent censos i propietats -cases i obradors- al carrer del Mar, sota la cloaca i de Santa Maria del Mar (SGV 1.13.6, 1.13.11, 1.17.10, 1.9.36, 1.7.58, 1.15.12).

<sup>19</sup>A. CUBELES, *La problemàtica a l'entorn de la incidència del decret del batlle reial de Barcelona sobre els oficis de batedors i tintorers de fustanys de l'any 1255 en la historiació de les muralles de Barcelona del segle XIII*, "III Congrés d'Història de Barcelona", I, Barcelona, 1993, p. 215: "in media, in circuitu affrontationum sive terminorum inferius notatorum; videlicet, a portali de Camdara usque ad portale Boquarie et a domibus Guillelmi Monetarii usque ad mare, et a portale putei de Moranta usque ad portale contiguo domibus Berengarius de Vilari-Iohan, et ab ipso portali usque ad portale Daraciane contiguo furni quondam Marimundi de Plicamanibus, et ab eodem portali Daraciane usque ad portale carrarie Bufurni".

<sup>20</sup>La hipòtesi de Cubeles es confirma per documents posteriors. Així, en els registres d'informacions de ciutadania, trobem que Guillem Rovira, oriund de la parròquia de Sant Salvador de Polinyà, declara viure "in vico corribili quo tenditur a ponte d'en Campdarà ad portale novum" (Arxiu Històric de la Ciutat de Barcelona, AHCB, Miscel.lània, C-V, 3, 1376.11.6). Al primer terç del s.XIV hi havia 5 carnisseries públiques a la ciutat, una d'elles era el maell del Pont d'en Campderà, prop de l'antiga via romana i de la capella de Santa Eulàlia, cfr. J. MUTGÉ, *La ciudad de Barcelona durante el reinado de Alfonso el Benigno (1327-1336)*, Barcelona, 1987, pp. 21-22. El 1316 Pere de Portal, fill del difunt Ferrer de Portal, ven a Guillem de Rovira 1 cens de 6 morabetins sobre unes cases junt al portal d'en Campderà, al barri de Sant Cugat, junt al Rec; anys més tard, el 1330 el segon ven a Bernat Tordera, flassader, un cens de 3 morabetins sobre unes cases al carrer de la Blanqueria, també anomenat Riba i Sants, prop del portal d'en Campderà (SGV, 1.17.1 i 1.18.6).

les cases d'en Guillem Moneder, eren a la vora del Mercadal<sup>21</sup>; les de Berenguer de Vilarjoan s'han d'ubicar a la banda del Castellnou, però no hi ha elements suficients per concretar exactament el lloc precís, ens diu l'autor<sup>22</sup>.

Una de les apreciacions més interessants de Cubeles en referència al document analitzat és el fet que, per establir l'àrea de prohibició es fessin servir successivament dos criteris delimitadors, juntament amb la circumstància que no s'esmenta en cap moment la muralla. Suggereix que ja al 1255 no existia un perímetre murat pròpiament dit<sup>23</sup>, però sí que haurien d'existir unes estructures d'accés a la ciutat, de les quals no podem descartar un caràcter protector o defensiu, suficients per marcar una frontera o delimitació entre un espai urbà exterior i un d'interior. Una causa que podria justificar aquest fenomen és el tipus de fortificació, de caire gradual, paral·lela a la creixença de la ciutat i, per tant, cronològicament poc estable com a forma edilícia, una estructura de l'estil de vila closa. Així, s'asseguraria l'existència d'una capacitat protectora lògica i necessària, mentre al mateix temps quedaria explicada la dificultat de la seva documentació. El decret reial de prohibició ens dona, doncs, el moment final d'aquest sistema de defensa i el punt d'inflexió cap a les fortificacions estables.

---

<sup>21</sup>C. CUADRADA, *Societat i urbanisme*, pp. 82-83. Guillem de Lacera té cases al suburbi de la ciutat, entre un carrer públic i les de Guillem Moneder, els seus obradors i taules estan molt concentrats a la vora de la plaça de Barcelona, és a dir, la del Mercat, lloc idoni per desenvolupar les tasques comercials. Cfr J.F. CABESTANY, *Una primera reforma urbana a barcelona: la plaça del Blat (1351)*, "Cuadernos de Arqueología e Historia de la Ciudad", Barcelona, 1977, p. 2; i C. BATLLE, *Notizie sul mercato e la fiera di Barcellona nel secolo XIII*, "Medioevo. Saggi e Rassegne", 3, pp. 55 i ss.

<sup>22</sup>La nostra documentació ens permet ubicar les cases amb més seguretat, car gaudim d'algunes referències de la família. El 1248, Berenguera i el seu marit, Guillem de Vic, venen a Bernat de Vilarjoan una casa amb obrador, hort i corral, al burg de Barcelona, al lloc Cucurulla, prop de l'església de Santa Maria del Pi; el 1331, Bernat de Vilarjoan, fill de Berenguer de Vilarjoan, estableix a Bernat Vidal, fuster, en una casa al mateix carrer Cucurulla; un any més tard, la seva germana Gelarmunda confirma l'establiment emfitèutic (SGV, 1.12.6, 1.12.5 i 1.8.31).

<sup>23</sup>Hipòtesi que contrasta l'afirmació de Josep-Ramon Julià, qui assegura que a principis del segle XIV, a l'interior del recinte urbà, es manté encara la muralla romana, el traçat de la qual es emprat amb freqüència com a referent a l'hora d'establir els límits de les finques; cfr. J.R. JULIÀ, *La enfiteusis como factor transformador del paisaje en la Barcelona de principios de siglo XIV*, "Universitas Tarraconensis", X (1992), p. 131.



Els artesans, com la major part dels nouvinguts a Barcelona en recerca de treball<sup>24</sup>, s'establiren sobretot prop de les portes romanes, en concentracions poblacionals que s'anaren engrandint, contribuint en gran mesura a la evolució urbanística<sup>25</sup>: això exigí la construcció de la muralla anomenada de Jaume I, per haver estat ell l'iniciador de les obres. El primer tram de muralles s'inicià el 1260; el segon el 1275, fets els portals de Jonqueres i de Santa Anna; el tercer es portà a terme de 1286 a 1295. L'àrea protegida fou la de la Rambla i el sector de Santa Anna fins el portal Nou. S'estableix que les construccions no s'apropin a la nova muralla, per tal que hi hagi via lliure per què puguin circular amb llibertat els defensors de l'ordre públic.

El monarca concedí permís per tirar a terra el mur romà, per tal d'obrir carrers i també per aprofitar-lo per construir-hi cases, buidant-lo i fent-hi voltes. El veguer no tenia competències en les obres d'enderrocament de la muralla romana, quan ja havia perdut el seu valor estratègic; com que els murs i les torres varen perdre gradualment la seva importància defensiva a mesura que es va anar construint el segon recinte, el rei era l'únic que podia donar llicència per trencar el llenç o edificar sobre ell, mitjançant la construcció d'un arc entre dues torres<sup>26</sup>. El desenvolupament dels oficis, amb el seu corresponent augment de població, suposa, per tant, problemes infraestructurals, entre els quals el major serà el de l'avituallament de la ciutat, el principal tractat pel Consell de Cent l'any 1274. Aquesta dificultat, que anys més tard esdevindrà angoixosa, es traduirà en la reforma de l'espai urbà, paral·lela a la lenta formació i consolidació del govern municipal<sup>27</sup>.

A l'enderrocar el cercle murat, el radi del call jueu s'amplià. Les seves afrontacions eren a l'est el carrer de la Font, avui Sant Honorat, ocupant part de l'actual Palau de la Generalitat; al costat oposat el carrer de

---

<sup>24</sup>Una imatge ben emotiva de l'interès per viure a ciutat la trobem en una declaració d'un pescador, el 1408, en relació a la informació de ciutadania referent a Francesc Cerç, oriund de Lloret: fa quinze dies que ha arribat a Barcelona, amb esposa i infants "ab ferm propòsit e coratge d'estar hic e habitar tostemps de sa vida... e ha logat son alberch... e aquí entren a fer mort e vida" (AHCB, Miscel·lània C-V, 3, 1408.07.09).

<sup>25</sup>C. BATLLE, *Le travail à Barcelone vers 1300: les métiers*, a *Travail et travailleurs en Europe au Moyen Âge et au début des Temps Modernes*, "Papers in Medieval Studies", Toronto, 1991, p. 86.

<sup>26</sup>C. BATLLE, *La casa burguesa*, p. 11.

<sup>27</sup>El 1257 el rei dictà un nou privilegi determinant un sol consell format per vuit membres, fins arribar al 1265, quan es constituí el Consell de Cent, on estaven representades les tres mans.

la Volta —enguany Santa Eulàlia—; al nord i oest amb el carrer Banys nous i cases de ciutadans; al sud amb el Castell Nou vescomtal i cases al voltant de l'església de Sant Jaume<sup>28</sup>. La voluntat integradora de la ciutat troba aquí un forat negre, el de les noves ordenacions de les colònies jueves, amb tendència clara a l'exclusió espacial, la formació del *ghetto*. En aquest sentit, Jaume I manà tancar el call amb murs, més endavant es prendran mesures encara més discriminatòries per reforçar la separació ideològica.

Com es sabut, la resta de muralles s'edifiquen molt més tard. La muralla romana acaba de derribar-se al llarg dels segles XIV-XV; el 1358 s'inicia el tram de la plaça Nova vers el mar —muralla de Pere el Cerimoniós<sup>29</sup>—; a mitjan de la tretzena centúria es continua l'edificació per la part nord, fins al portal de Sant Antoni; entre els anys 1377-1389 es basteix la línia fins el portal de Sant Pau, al Raval; a la fi del segle XIV i principis del XV la fortalesa s'allarga pel barri del Mar; i per últim, els dos darrers trams, els que formaren la muralla de mar, son erigits a les darreries del quatre-cents, fins a la construcció global, finida el 1560. Les edificacions dutes a terme durant aquests, aproximadament, 150 anys indiquen el canvi en el tipus de creixement, que passà d'un període amb preferència quantitativa en superfície a la nova etapa, definida per l'interès per l'augment qualitatiu, de millora de serveis i d'infraestructures urbanes, de bastiments més grans i més luxosos, en resum: un sistema urbà que esdevé l'expressió física de la riquesa i el poder dels seus habitants.

Les muralles, doncs, són condició *sine qua non* de les ciutats medievals, fet que potser pot semblar un fet físic accidental, però que respón a una realitat molt més profunda. El nucli urbà, poblat pels diferents oficis, s'organitzà de forma comunal, i una de les causes que influïren en el naixement de les comunitats fou la necessitat de crear un sistema contributiu adient per fer front a les obres apremiants de construcció i conservació dels murs de defensa. Max Weber<sup>30</sup> estudià la repercusió de les muralles o, en sentit més ampli, de la ciutat entesa com fortalesa i guarnició, en la regulació de la propietat immobiliària netament burgesa.

---

<sup>28</sup>J. MUTGÉ, *La ciudad de Barcelona*, p. 140.

<sup>29</sup>Vid J. MUTGÉ, *Notícies i documents sobre les Muralles de Barcelona a l'època de Pere el Cerimoniós*, "Universitas Tarraconensis", X (1991), pp. 151-161.

<sup>30</sup>M. WEBER, *Economía y sociedad*, Mèxic, 1963, III, pp. 226-227.

La condició jurídica de la casa i de la terra que posseïen els ciutadans estava determinada per l'obligació de vigilar i de protegir la fortalesa. Recordem que, per gaudir de carta de ciutadania, hom havia de demostrar que portava més d'un any i un dia vivint a ciutat, la possessió de casa i d'ofici, prestació de serveis militars i pagar els impostos corresponents a les obres de construcció<sup>31</sup>. Una altra característica de l'espai comprés dins del recinte murat era la seva grandària, car la urbs no solament defensava als seus propis habitants, sinó que, generalment, era lloc de refugi per la gent i els ramats del seu entorn rural. Per això sovint les muralles engloben molta més extensió que la necessària per tancar la superfície edificada. Aquestes zones buides servien per albergar el bestiar, estris i utensilis quan la guerra assolava el lloc, o quan la inseguretat així ho aconsellava. Per tant, si bé és cert que Pere el Cerimoniós mesurava la potència dels regnes pel que fa a la forta demografia, el que tantes vegades s'ha escrit sobre les perspectives de creixement poblacional que, hom suposa, demostra el perímetre emmurallat que planificà, s'hauria de posar en revisió.

##### 5. L'EXPANSIÓ URBANÍSTICA FINS LA DARRERIA DEL S. XIII: LES VILES NOVES

L'ús més antic del mot *villanova* a l'àrea urbana, interpretat per Philip Banks<sup>32</sup> com a primer intent d'establir de forma deliberada un suburbi, data del 1023. Es feu sota els auspicis del bisbe Guislabert en l'àrea del convent de Sant Pere de les Puel·les i l'església de Sant Cugat del Camí, més tard del Rec; això no obstant, va desaparèixer ràpidament de les fonts i hem de considerar que l'intent no assolí l'èxit desitjat, car la zona continuà éssent rural fins al segle següent. Des de les darreries de la desena centúria s'estimulen plans urbanístics, per mitjà de contractes *ad construendum*, als primitius *burgi*. Les primeres realitzacions amb resultats palpables s'ubicaren en alocs de la Seu; des de la meitat del s.XII les iniciatives son diverses —rei, catedral, monestirs, particulars—. La paraula vila nova s'usà només

<sup>31</sup>AHMB, Llibre del Consell I-23 (1367), f. 94-94 v: Ramon Rabaça "promisit et iuravit ire in exercitum et cavalcata cum aliis civibus et habitatoribus eiusdem civitatis et contribuere in muris, vallis et aliis contribucionibus dicte civitatis, sub obligationem omnium bonorum suorum".

<sup>32</sup>'Burgus', 'Suburbium', p. 115.

per àrees que gaudien més o menys de plans unitaris<sup>33</sup>, mentre les que encara estaven per urbanitzar varen prendre el nom de vil·les.

Així, apareixen com a *villae* a la documentació: la *villa Sepulchri* al voltant de l'església de Santa Anna, prop del suburbi dels Arcs Antics, en la línia de l'extrem del carrer de Na Canuda fins a la muralla del segle XIII; la *villa Queralti* i la *villa de Curte Comitoli*, propietat de Bernat Marcús<sup>34</sup> —qui fundà la capella que encara existeix, a la cantonada del carrer Montcada amb el de Calders—, més tard també estimulada per l'arquebisbe de Tarragona; i la *Trilea*<sup>35</sup> *canonica*, entre els carrers Canuda i Portaferri-sa. Alhora, augmentà la zona reial darrera el Castellnou, que fou àmpliament adquirida per Pere Ricard, fill de Ricard Guillem. Un altre esforç es realitzà en el desenvolupament de l'indret suburbà al voltant de Santa Eulàlia del camp, prop del Rec<sup>36</sup>, on s'iniciaren construccions a la Parellada bisbal.

A partir de 1085 i fins 1200, trobem la paraula vila nova a les fonts d'arxiu, algunes escriptures ja ens parlen del lloc prop de l'església de Santa M<sup>a</sup> de la Mar, amb els seus límits: l'extrem nord al Merdançar<sup>37</sup>, a l'est amb l'actual carrer dels Banys Vells i a l'est amb el carrer de l'Argenteria. El pla original comptava cinc carrers, el cinquè dels quals es representat avui

<sup>33</sup>J.R. Julià, repetint a Carreras Candi, afirma: "Las vilanoves, que desde el siglo X se han formado espontáneamente más allá de las primitivas murallas romanas..." (el subratllat és nostre), *cfr.* J.R. JULIÀ, *La enfiteusis*, p. 130. Qüestió que havia estat rebatuda, amb anterioritat, per Ph. Banks, "Although Carreras Candi's first three conclusions recorded in the introduction are still partially valid, no longer can it be maintained that 'Surgexen d'aquí i d'allí, sense ordre ni plan preconcebut, barris o vilanoves'", *cfr.* Ph. BANKS, '*Burgus*', '*Suburbium*', p. 126.

<sup>34</sup>El veí de Bernat Marcús, Bernat Dionís, li paga 70 sous de diners de Barcelona el 1183, a canvi de poder aixecar la paret mitjanera a la finca situada al Ferragenal, sota els murs romans (C. BATLLE, *La casa burguesa*, p. 34, n. 63). L'increment de la densitat de població i de l'activitat artesanal es veu en els alous de Bernat Marcús III, prop de Sant Cugat del Rec, construint cases de forma regular però de menor tamany que en dècades anteriors; ell es refereix en el seu testament a la "*villam suam ante suam capellam*" (Ph. BANKS, '*Burgus*', '*Suburbium*', p. 124, n. 80). El 1195 Bernat Marcús lliura al priorat de Santa Anna propietats prop de l'alou central del monestir, al nord de la *villa* del Sant Sepulcre (N. JASPERT, *El patrimoni dels canonges regulars a la Barcelona medieval*, "III Congrés d'Història de Barcelona", I, Barcelona, 1993, p.199, n. 89).

<sup>35</sup>L'ús de termes com *trilea* o *pariliata* indica que en el seu origen eren llocs destinats a l'agricultura o horticultura.

<sup>36</sup>La zona del Rec fou llargament un lloc ocupat per horts, on l'edificació no assolí gran importància abans de les darreres dècades del dos-cents.

<sup>37</sup>A mitjan segle XIII, per iniciativa particular, es converteix en cloaca el torrent del Merdançar, desviant-lo del seu curs natural; travessa les places de l'Oli i de la Llana, el carrer d'en Boquer i desemboca al mar: és la que es titlla Claveguera major, per què a ella vessarien d'altres construïdes amb posterioritat (J. MUTGÉ, *La ciudad de Barcelona*, p. 15).

en dia pel carrer de la Seca i part del carrer del Cremat Xic. Prop de la porta de la muralla romana, en direcció a la platja, abans d'arribar a l'església, es formà el carrer del Mar, entre el mercat<sup>38</sup> i la platja, al bell mig del barri de la vila nova. Allí s'instal·laren els monopolis reials: maell, peixateria, forneria i alfòndec; a la zona treballaven els espasers —hi ha un carrer que porta per nom aquest ofici—, coltellers, darders i llancers, la producció dels quals en gran mesura era destinada a l'exportació<sup>39</sup>.

Les grans famílies que emergiran en la segona meitat del s. XIII estan pobrement representades amb anterioritat; només els Eimeric i els Arcs es troben en els darrers anys de la centúria precedent, la qual cosa ens indica l'animat increment poblacional d'aquesta zona urbana. Pel que fa als rics ciutadans i mercaders del dos-cents, alguns han estat estudiats per Carme Batlle en profunditat —Durfort, Gualbes, Banyeres, Grony, Blanes, etc.—. Les informacions fornides pels pergamins inèdits analitzats ens permeten afegir que Bernat Pellicer, Bernat Mataró, Simó d'Illa, Guillem de Sitges, Bernat de Llor, Arnau de Soler, Guillem d'Horta, Berenguer de Terrades, Jaume Llull, Berenguer de Bussanella, Berenguer d'Abella, Jaume Tolrà, Pere Simó, Ramon de Tolosa, i Pere Estarit també vivien a la vila nova<sup>40</sup> en la mateixa època.

Varis d'aquests membres del patriciat gaudien de cases fortificades, com la de Pere de Blanes; les dels Grony vora el carrer del seu nom encara existent; la de Berenguer de Bonastre, prop de la torre de Ripoll, al burg

<sup>38</sup>Fora de la muralla romana i a sota el palau reial vivien al s. XIII els cordoners —en tenim referència pel carrer de la Sabateria—; mentre al voltant de la plaça del mercat es trobaven la Draperia i la Fustanyeria.

<sup>39</sup>C. BATLLE, *La casa barcelonina en el segle XIII: l'exemple de la família Durfort*, a *La ciudad hispánica durante los siglos XIII al XVI*, Madrid, 1985, p. 1348.

<sup>40</sup>Els documents són en general testaments en els quals s'especifica la voluntat de ser enterrats a la parròquia; d'altres són relatius a litigis, concòrdies, heretaments, etc. (SGV, 1.4.39, 1.11.2, 1.5.19, 1.8.30, 6.2.30, 1.15.1, 1.15.18, 1.13.20, 1.15.11, 1.18.35, 1.20.39, 1.16.20, 1.19.8, 1.13.6, i 1.19.19). A més, Bernat Sesfonta tenia una casa al carrer Montcada; Berenguer Marquet vivia a la vilanova, on encara perdura el carrer que porta el seu cognom; Jaume Pellicer disposava de cases i obradors a tocar de l'alfòndec reial, davant l'església de Santa Maria del Mar, en aquest mateix indret tenia el pes del roudor o quartera Duran de Parer, qui deixà part dels locals als germans Palet; cfr. C. BATLLE; J.J. BUSQUETA; C. CUADRADA, *Notes sobre l'eix comercial Barcelona-Mallorca-Barbaria, a la segona meitat del s. XIII*, "XIII<sup>e</sup> Congrés d'Història de la Corona d'Aragó", Comunicacions I, Palma de Mallorca, 1990, pp. 33-47. Igualment, Guillem de Lacera posseeix illes al mateix lloc, una on viu Berenguer Pellicer, que va de cantó a cantó del carrer; una altra que llinda per la part nord amb l'honor dels hereus d'en Pere d'Arcs, altres més petites, al costat de les torres de les muralles; un honor que fou de Guillem Moneder, a les Drassanes; i un alou amb feu, al carrer Nou, prop del carrer del Mar, cfr. C. CUADRADA, *Societat i urbanisme*, pp.83-84.

dels Arcs Antics<sup>41</sup>; i la de Martí de Montcada, elements de la qual encara perduren a l'actual Museu Picasso<sup>42</sup>. Era imprescindible fortificar i protegir els baixos dels edificis amb pedra al construir habitacles importants fora dels murs antics, per qüestions defensives, a més de simbòliques: la pedra és distintiu de poder i de riquesa. L'any 1991, es realitzà una excavació d'urgència a la zona del Rec, a la zona de la Ribera, destruït quan es bastí la Ciutadella. S'excavà el carrer del Comerç, i un carrer vora el Rec, abans d'arribar al Born que correspon al dit de Gensana als fogatges, fins la sorra, el qual durant un temps prené el nom de port de Jaume I<sup>43</sup>.

Els resultats mostraren un carrer empedrat amb lloses irregulars, en alguns indrets amb vorera i porxat. La geometria sense traçat regular era deguda a la necessitat d'adaptar-se a la forma del Rec, que en aquest lloc girava una mica. Uns habitacles tenien uns dos metres d'ample, també condicionats pel Rec, mentre de l'altra banda, en gaudien d'uns 4-5. A l'interior apareixeren llars de foc, i a d'altres, un pou; amb freqüència escales estretes i sempre encarades al carrer d'en Gensana. També hi havia, dins de moltes cases, gerres de gran tamany enterrades a terra, per emmagatzemar grans i líquids. Sorgí igualment una clavaguera amb volta, però els altres carrers de la mateixa àrea, de terra batuda, no tenien claveguera. Aleshores hi havia basses, no sota dels edificis, sinó situades al mateix carrer. Es localitzà també una casa gran entre el carrer dels Dies Feiners i el Pla d'en Llull, amb pati empedrat, pou, claveguera, bases de pilastres i estances que donaven al pati. Aquests tipus de bastiments eren de tamany més important, com ho devien ser les cases dels rics ciutadans citades amb anterioritat. Es tracta de superfícies de planta de 33 m. d'ample per 20 m. de profunditat, gairebé quadrades; eren construccions allunyades del Rec.

---

<sup>41</sup>C. BATLLE-C. CUADRADA, *Berenguer de Bonastre, un negociante barcelonés en el norte de Africa (segunda mitad del siglo XIII)*, a "Sardegna, Mediterraneo e Atlantico tra Medioevo ed Età Moderna. Studi Storici in Memoria di Alberto Boscolo", II, Roma, 1993, pp. 109-128.

<sup>42</sup>C. BATLLE, *La casa barcelonina*, *idem*.

<sup>43</sup>Les restes exhumes pel treball d'excavació, realitzat durant dos mesos i en el qual hi participaren 80 persones, no han estat mai publicades. Les referències provenen de la conferència amb títol *La documentació escrita i l'arqueologia*, presentada per Carme Batlle al "IV Seminari d'Història Medieval, Arxivística i Arqueologia" dirigit per Coral Cuadrada i Montserrat Santmartí, que va tenir lloc a la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona el propassat 21 de gener de 1996.

En general, era el rei, com ho feu Pere el Catòlic el 1210 a la canònica de la Seu, qui cedia el terreny en un primer moment; la catedral, al seu torn, ho establia a particulars: així consta per l'arenal arrendat a Guillem Durfort; o l'àrea de la Ribera, cedida pel bisbe als Mediona i Durfort, atorgant-els-hi drets individuals. A continuació ells subdividien les concessions, mitjançant contrates *ad faciendum ortos vel ad faciendum domos*. És un fet comú que, al rebre el bé immoble i endegar la seva urbanització, el promotor es referís al lloc com la seva vila pròpia, així succeeix amb l'arenal de Durfort; de la mateixa forma que anomenen les seves els Queralt i Bernat Marcús<sup>44</sup>, tal com també ho féu un altre urbanitzador de categoria, Guillem d'Alfou. Aquest darrer donà nom a un arrabal extens i complex, fora la porta del mercat, des de la muralla fins el mar; va tenir un nucli antic i un suburbi del mateix, coneguts ambdós pels noms de vila vella i vila nova d'Alfou<sup>45</sup>.

Al llarg del camí de sortida de la ciutat vers el nord i en direcció a França —la *strata francigena* de l'alta edat mitjana— s'establiren els treballadors de la pell i el cuir, així com els tintorers, indústries molestes pel soroll i la pudor inherents a la seva feina, els quals tenien necessitat d'aigua per portar a terme les diferents fases del seu cicle productiu<sup>46</sup>. Aquesta la prenien del Merdançar, abans d'arribar al Rec Comtal; aquest barri prené el nom de la Pellisseria, hi perduren encara els carrers dels Blanquers i dels Assaonadors<sup>47</sup>. La paraula vila nova s'emprà també per l'àrea dels carrers de Sant Pere, planificats de forma clara a meitat del s.XIII, probablement la vila nova del Cogoll i la vila nova prop dels Arcs Antics, pel gran nombre d'establiments a la zona que apareixen en aquestes dates. Més tardanament, vers les darreries de la centúria, el carrer d'en Oliver, a la Ribera, es citat com a vila nova el 1294; de semblant manera, el 1285, un document parla d'un habitant a la vila nova de Santa Clara: *villanovam iuxta monasterium Sancte Clare*<sup>48</sup>.

---

<sup>44</sup>*Vid supra*, nota 31.

<sup>45</sup>C. BATLLE, *La burguesía de Barcelona a mediados del siglo XIII*, "X Congrès d'Història de la Corona d'Aragó", 2, Saragossa, 1982, p. 9.

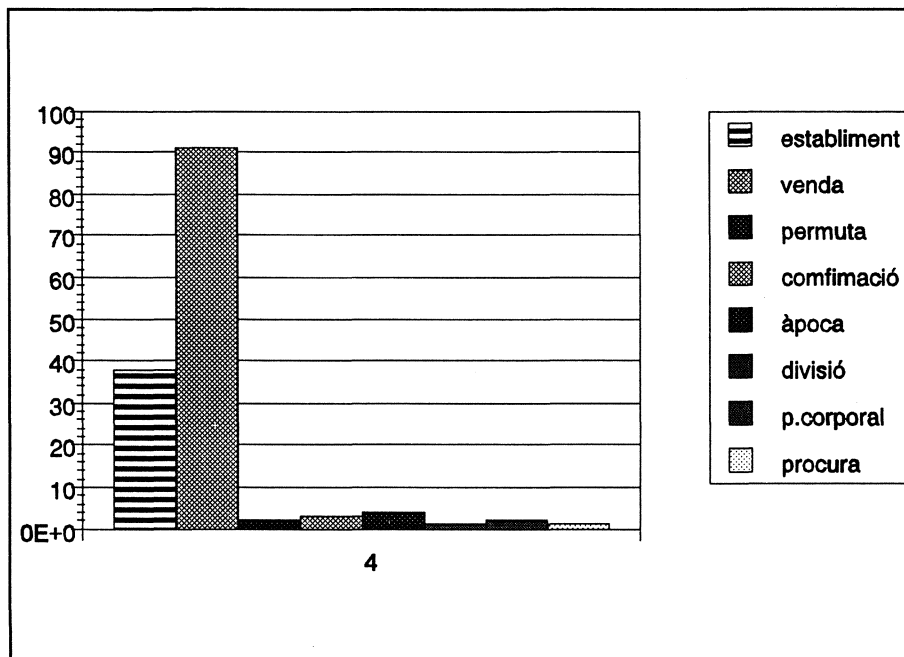
<sup>46</sup>*Vid supra*, a l'apartat 4, les conseqüències del decret del batlle reial de 1255.

<sup>47</sup>C. BATLLE, *Le travail*, p.87.

<sup>48</sup>Ph. BANKS, '*Burgus*', '*Suburbium*', p. 126, n. 88.

## 6. EL MERCAT DE LES PROPIETATS IMMOBILIÀRIES

Som ben conscients que establir índexs absoluts sobre les transaccions de béns immobles a la Barcelona del dos-cents és quelcom no sols agossarat, sinó del tot impossible. Això no obstant, en la voluntat d'ampliar les perspectives de recerca, hem cregut oportú, mitjançant les informacions disponibles, tractar 144 documents relatius als intercanvis que ens interessin, tots ells provinents de l'Arxiu del castell de Vilassar de Dalt<sup>49</sup>, relatius a indrets de la ciutat comtal o del seu territori immediat. En l'intent de fer un estudi comparatiu entre els preus dels béns a ciutat i els d'àrees properes, utilitzarem dades relatives al Maresme, Vallès i Sants. La gràfica que segueix mostra el percentatge d'escriptures a estudi segons la seva pròpia definició:



<sup>49</sup>Els primers pergamins són dels inicis del dos-cents, els darrers de l'any 1333. Hem triat aquesta data final per entendre que marca el tall, refrendat pels coetanis, entre els anys d'expansió, de plenitud, i els de dificultats.



Com visualment es comproba, l'evidència és prou clara. El major nombre de contractes notariais compresos entre els anys 1192-1333 corresponen a vendes. Les dades relatives a permutes, confirmacions, èpoques, divisions d'herència, possessions corporals o procures són ínfimament representatives i, d'una forma o altra, caurien en els dos blocs més importants. No hem fet encara aquí la distinció entre establiment i sots-establiment, per causes que explicarem més endavant. Ara ens cal ressaltar el gran nombre de vendes que es produeix a ciutat, envers als contractes en emfiteusi.

Aquest fet té una explicació diàfana, al nostre entendre. Una explicació que porta, inherent en si mateixa, la consideració de quant difícil és fer afirmacions rotundes en l'àmbit del món medieval: sempre estem subjectes a les notícies que han pogut sobreviure. Un exemple és el que tenim ara mateix en aquest treball: a l'utilitzar un fons particular-nobiliari ens sorgeixen documents de tipus diferent a la documentació dels arxius eclesiàstics. En primer lloc, no hi trobem tants establiments, cosa lògica, car no hi havia, en les famílies que componen el fons, necessitat de posar la terra en conreu, ni endeguen tampoc moviments urbanístics. En canvi les compra-vendes són molt nombroses —un 62,3% del total, mentre els establiments emfitèutics només arriben al 26%—; si a aquestes quantitats li sumem les confirmacions, èpoques, possessions corporals i procures, els percentatges encara es distancien més.

Per analitzar les relacions de preus d'immobles que els pergamins a estudi ens ofereixen, cal, d'antuvi, diferenciar-los entre establiments, d'una banda; i, d'altra, les vendes. L'explicació és òbvia: les entrades pagades en contractes d'emfiteusi sempre són menors, car a més es satisfan quantitats, en alguns casos, en concepte de lluïsmes; i, el què encara és més important: estan subjectes al pagament d'un o de varis censos anuals. Donat el plurimetallisme existent a la Corona d'Aragó, trobem pagaments en morabetins d'or; sous d'argent valent el marc 88 sous i sous de moneda barcelonesa de tern. Per aquest fet, que complicaria notablement el càlcul d'equivalències, hem considerat les escriptures on la moneda emprada és la ternal, reduïnt-la a sous.

Veiem primer els contractes emfitèutics<sup>50</sup>:

---

<sup>50</sup>Els documents portats a consideració, pel mateix ordre cronològic de la taula, són els següents: SGV, 1.15.18, 1.10.28, 1.5.37, 1.15.3, 1.7.47, 1.15.4, 1.8.40, 1.8.42, 1.12.2, 1.7.25, 1.8.12, 1.9.24, 1.8.34, 1.16.36, 1.16.37, 1.7.10, 1.9.25, 1.16.1, 1.15.2, 1.16.11,

DATA	IMMO- BLE	ENTRADA	CENS	LLOC
1257	cases		8 mb + 8 mb	
1260	vinya	147 mb	6 mb	La Magoria
1262	peça terra	50 s	0,5 besant	prop torre Ripoll
1263	cases, obradors	20 s	14 mb	prop Sant Just
1275	cases	1.000 s	12 s	sota Palau Reial
1289	cases	700 s	1 mb	prop Sant Just
1294	casa, hort obrador	195 s	4 s + 6 s 8 d	vico d'en Gelabert
1296	casa	240 s	5,5 mb + 9 s	sota Palau Reial
1301	casa, hort	750 s	4 mb + 4 mb	
1301	pati	5 s	4 s 6 d	c/ Nou
1302	casa, taula	500 s	6 mb	c/ Guillem Burgès
1307	casa,taula- ,obradors		10 mb	c/ Apotecaris
1307	casa, taula obrador		3 mb	c/ Apotecaris
1307	cases		6 mb	c/ Bufurn
1308	cases	460 s	10 mb	c/ Bufurn
1311	peça terra	20 s	6 s + 6 s	territori
1312	vinya	2.000 s	15 mb	territori, La Mago- ria
1312	cases	2.800 s	20 mb	prop Palau Reial

---

1.15.17, 1.19.13, 1.10.41, 1.17.41, 1.5.34, 1.20.43, 1.19.29, 1.12.20, 1.12.17, i 1.12.5.

1317	cases	180 s	3 mb	c/ Copons
1319	2 cases		1 mb	c/ Santa Anna
1319	cases	120 s	3 mb	c/ Sant Pere
1320	casa	200 s	7 mb	prop Blanqueria
1320	cases	100 s	3 mb	c/ Més baix Sant Pere
1326	casa, obradors	1.400 s	10 mb	c/ Bufurn
1327	peça terra	15 s	3 s	coll Salata
1327	torre, cases	3.000 s	12 mb	Pellisseria c/ P Boquer
1327	casa	1.900 s	10 mb	c/ P Boquer
1331	cases	200 s	10 mb	c/ Blanqueria
1331	peça terra	50 s	4s 6 d	territori
1331	casa	305 s	5 mb	Cucurulla

Al confrontar les dades, cal tenir en compte les fluctuacions de la moneda i els índexs d'inflació, que hom pensa notable al llarg del segle XIV. De tota manera, de la sola observació del quadre, podem concloure que un dels indrets més valuosos de la ciutat és al voltant del Palau Reial, on s'estableixen cases el 1312 per 2.800 sous, i on es satisfà igualment el cens més alt —20 morabetins—. Si calculem amb quant es remunerava a un capellà per dir missa —1 sou— podem suggerir que aquesta quantitat al dia podia viure bé una persona: el total pagat per aquesta entrada, doncs, representa les despeses de set anys, cosa prou indicativa de l'elevada suma de la qual parlem.

Comparant aquests preus amb els aconseguits d'altres indrets a la mateixa època, pel Maresme els establiments a cases i masos eleven els imports als relatius a peces de conreu, éssent els màxims 190, 200 i 400

sous<sup>51</sup>. A Sant Martí de Centelles, el 1281, l'establiment a un mas suposa una entrada de 3 sous, i censos de 12 diners més un parell de gallines. A Corró Superior un casal dins la parròquia paga, el 1276, 15 sous; el 1301, per un mas 10 sous d'entrada, censos d'un parell de gallines, un parell de capons i quartera d'ordi; el 1323, per unes cases a la sagrera cal donar 10 sous, més cens anual de 4,5 sous. Pel que fa a Santa Maria de Barberà, les entrades i censos són similars, cal destacar l'establiment el 1282 realitzat per Jaufret de Torre, cavaller, de la meitat de la seva casa dins el recinte parroquial, anomenada Torre, per 50 sous<sup>52</sup>. El que sí representa un aspecte clarament diferenciador envers la ciutat són els tipus de censos, majoritàriament en espècie, i l'aparició d'obligacions de serveis personals, com succeeix en el darrer document citat: Arnau Lobel, l'establert, es compromet a prestar al cavaller dues jovades, una d'arada i l'altra en raó de domini.

Les divergències entre el món rural i urbà són, per tant, força acusades. És per aquesta raó que hem deixat en segon lloc la consideració de llocs més propers a la urbs comtal, com són les parròquies de Badalona i de Sants. Per unes cases a la sagrera badalonina paguen, el 1286, 50 sous d'entrada i cens de 5, cosa que no varia gens les dades del Vallès. Però a Sants, en canvi, el 1243 trobem un establiment d'un mas —amb possessions importants a la parròquia i a la de Santa Eulàlia de Provençana— per 1.500 sous d'argent<sup>53</sup>; ara bé, som de l'opinió que aquest darrer cas és una excepció i respón sens dubte a la gran extensió dels béns establerts. En conseqüència, en relació a les entrades emfitèutiques d'edificis, hem de cloure dient que són molt més altes a ciutat.

Si avaluéssim les referents a peces de terra, camps i vinyes, la conclusió és la mateixa. La peça de terra es valora al Maresme durant el període comprès entre 1300-1320, entre 65 i 15 sous, encara que hi ha xifres més elevades —100, 200 o 650 sous— però segurament en aquests casos es tracta de grans peces, quasi bé equiparables als camps i als conjunts de masos, els quals, en circumstàncies d'excepció poden arribar a més de 4.000 sous. Per l'etapa posterior, fins el 1350, les peces oscil·len entre els 30 i 100

---

<sup>51</sup>C. CUADRADA, *El Maresme Medieval: Hàbitat, Economia i Societat, segles X-XIV*, Barcelona, 1988, p. 236.

<sup>52</sup>SGV, 13.1.13, 7.1.25, 7.1.1, 7.1.20, 6.2.13.

<sup>53</sup>SGV, 3.1.29 i 4.1.27.

sous, és a dir, en qüestió de 50 anys, es duplica el valor de la propietat<sup>54</sup>. Les informacions analitzades de la resta de parròquies no trenca per a res el què es comproba al Maresme, quedant ben lluny del preu de la vinya al territori de Barcelona, al torrent de la Magoria, valorada amb una entrada de 2.000 sous el 1312.

A continuació ens referirem a les compra-vendes<sup>55</sup>:

DATA	IMMOBLE	PREU	LLOC
1224	2 cases, hort	480 s	Santa M <sup>a</sup> del Mar
1246	2 peces terra	700 s argent	Pereioner
1248	cases	500 s	Sant Cugat Rec
1253	casa 2 obradors	140 s	Vila nova dels Arcs
1254	meitat Bany Vells	600 mb	Bany Vells
1260	2 peces terra	30 s	Pereioner
1263	1/2 vinya	209 mb	territori Genestar
1269	3 camps	250 s	Puig de Ribas
1270	2 peces terra	300 s	Pereioner

<sup>54</sup>C. CUADRADA, *El Maresme*, *idem*.

<sup>55</sup>La majoria dels documents que componen la taula provenen de l'Arxiu del castell de Vilassar, tantmateix hi ha algunes referències extretes d'articles de Carme Batlle citats en notes anteriors; SGV, 1.10.1, 1.7.45, 1.7.21, 1.10.3, 1.6.2, 1.19.14, 1.10.7, 1.5.45, 1.5.48, 1.6.25, 1.7.27, 1.6.6, 1.10.47, 1.5.20, 1.8.5, 1.9.6, 1.5.25, 1.8.44, 1.13.46, 1.10.54, 1.19.32, 1.13.35, 1.17.18, 1.6.1, 1.8.33, 1.10.32, 1.15.8, 1.10.49, 1.18.8, 1.10.56, 1.20.34, 1.8.46, 1.9.9, 1.5.36, 1.8.24, 1.16.14, 1.8.15, 1.8.11, 1.18.3, 1.20.40, 1.20.18, 1.19.42, 1.17.28, 1.13.14, 1.7.19, 1.16.17, 1.6.15, 1.13.5, 1.9.4, 1.9.27, 1.16.15, 1.9.35, 1.16.21, 1.9.47, 1.19.9, 1.13.3, 1.17.1, 1.10.19, 1.17.30, 1.9.46, 1.9.19, 1.20.24, 1.17.22, 1.13.2, 1.17.24, 1.19.25, 1.17.53, 1.17.45, 1.19.23, 1.11.6, 1.13.6, 1.13.11, 1.5.11, 1.20.45, 1.17.38, 1.7.42, 1.19.28, 1.17.59, 1.18.6, 1.19.29, 1.20.12, 1.14.42, 1.17.3, 1.10.10, 1.17.40, 1.17.23, 1.18.17, 1.7.43 i 1.17.2.

1271	cases, hort	340 s	prop forn Sant Pere
1272	1/2 cens (cases)	540 s	prop Rec
1273	cases	90 s	prop Santa M <sup>a</sup> del Pi
1274	casa	328 s	parellada d'Ei- meric
1276	peça terra	80 s	Parellada
1277	cens 8 d (peça terra)	16 d	territori puig Molina
1278	cases	1.900 s	c/ Montcada
1282	cens (cases)	300 s	prop molins del mar
1285	cases, corral	700 s	prop Palau Reial
1285	cases	420 s	davant Sant Just
1286	cens 3 mb (taula fusta)	450 s	junt Castellvell
1286	cens 1 mb (casa)	140 s	c/ Bufurn sota molins
1287	cens 0,5 bes. (tros terra)	60 s	prop torre Ri- poll
1287	quintar terra	660 s	coll Salata
1289	cens 25 mb (béns)	1.841 s	burg
1289	cases, obradors	6.800 s	prop mar
1292	cases	280 s	c/ Blanqueria
1293	peça terra, casa	20 s	c/ Nou mitjà Sant Pere

1294	casa, hort, obrador	195 s	vico d'en Gelabert
1294	casa, hort, obrador	195 s	
1295	cases	360 s	c/ Còdols
1295	cases	2.000 s	c/ Montcada
1297	cases, hort	400 s	prop Santa M <sup>a</sup> del Pi
1297	casa, hort	140 s	c/ Lledó
1297	peça terra	30 s	puig Molina
1297	peça terra	40 s	puig Molina
1300	peça terra	75 s	dins el mur
1301	cens 8 mb (cases)	2.600 s	sota Palau Reial
1302	peça terra	180 s	Parellada Bisbal
1302	casa, taula	10 s	c/ G. Burgès
1302	cens 1 mb (cases)	255 s	prop forn Marimon
1303	barraca, platja	100 s	prop Santa Clara
1303	casa, bassa	2 s	c/ G. Burgès
1303	casa, taula	506 s 5 d	c/ G. Burgès
1303	obrador	5.380 s	c/ de la Mar
1304	cens 18 mb (taules maell)	2.520 s	Maell del Mar
1305	peça terra	440 s	prop parellada Sant Pere
1305	obrador	200 s	c/ Cap Tàpies
1305	honor	150 s	c/ cap Tàpies

1305	cases		c/ Basea
1305	béns	2.300 mb	Portaferissa
1306	cases	1.200 s	
1307	cens 11 mb (cases, horts)	1.640 s	c/ Sant Pere
1307	cases	2.200 s	c/ Blanqueria
1310	cens 1 mb (peça vinya)	240 s	Puig d'Aguilar
1312	cens 3 mb (cases)	452 s 8 d	c/ Blanqueria
1313	casa	1.200 s	prop pont Sant Pere
1313	2 quintanes	1.120 s	Coll Salata
1313	cases	420 s	
1314	cens 1 mb (casa)		c/ Apotecaris
1315	cens 2 mb (mojada vinya)	520 s	territori Valldonzella
1315	cens 2 mb (casa, obrador)	2 mancosos	prop Sant Mi- quel
1316	cens 6 mb (cases)	997 s 6 d	portal d'en Campdarà
1318	cens (peces terra)	900 s	prop Coll de Creu
1318	casa, censos	40.000 s	prop capella Bernat Marcús
1318	cens 7,5 mb (cases)	840 s	c/ del Mar
1320	cens 3 mb (cases)	310 s	c/ Sant Pere



1320	peça terra	40 s	
1321	cens 1,5 mb (casa)	6.000 s	Vila nova de la Mar
1321	cases, horts	760 s	c/ Sant Pere més alt
1321	cens 16 mb (cases)	3.795 s	c/P. Corretger- Blanqueria
1321	casa, taula		sota Palau Reial
1321	casa, hort		c/ Sant Pere
1322	cens 1 mb	400 s	
1323	cens 0,5 mb (casa)	1.200 s	Vila nova de la Mar
1324	cens 8 mb (cases)	1.150 s	sota Palau Reial
1324	cens 4 mb (casa, feixa)		porta del Llo- bregat
1325	cens 18 mb (cases, taules)	3.720 s	c/ del Mar
1325	cens 3 mb (cases)	1.720 s	c/ del Mar
1325	cens 18 mb cases, obra- dors	3.720 s	c/ del Mar, prop cloaca
1326	cens 4 mb (casa)	380 s	
1326	peça terra	172 s	Valldonzella
1327	cens 8 mb (casa)	3.200 s	més avall Palau Reial
1328	cens 4 mb (taula, fusta)	140 s	c/ Cort del Veguer

1328	cens 4 mb (mojada vinya)	1.280 s	territori, Torrent Profund
1328	5 censos cases, obra- dors	3.600 s	c/ del Mar
1330	cens 3 mb (cases)	1.580 s 3 d	c/ Blanqueria
1330	casa	3.200 s	sota Palau Reial
1330	cens 4 mb (cases)	380 s	Call Jueu- c/ Còdols
1330	cens 11,5 mb	1.110 s	
1331	cens 3 mb (taula fusta)	485 s	c/ Corredors- Castell Veguer
1331	cens 20 mb cases, obra- dors	8.000 s	Plaça Oli- Palau Reial
1332	cens 3,5 mb (peça terra)	480 s	junt casa Hospi- tals
1332	censos, cases	8.200 s	c/ Ample- prop Santa Anna
1332	cens 1 mb (1/2 taula)	480 s	Maell del Mar
1332	cens 4 mb (cases)	1.640 s	Vila nova del Mar
1333	censos	1.200 s	barri d'Arlet

Tal com succeïa amb els contractes emfitèutics, la diferència de preus de venda de cases a ciutat o al camp és més que considerable. Fixem-nos en alguns exemples: 1.900 sous per cases el 1278; 6.800, per cases i obradors el 1289; 2.000, per cases el 1295; 5.380, per un obrador el 1304; 40.000, per una casa i censos el 1318. Sí que és veritat que, d'endevades, al món rural descobrim quantitats de consideració, nogensmenys, totes responen a casos molt particulars, d'excepció: el 1320, el rector de l'hospital

de Pere Desvilar ven a Bernat de Llor, cavaller, un mas a Santa Maria de Barberà per 2.000 sous; o Guillem Llull, qui compra la seva torre a Santa Maria de Sants, el 1290, per 9.000 sous<sup>56</sup>. Amb això no volem dir que el preu de 40.000 sous a Barcelona sigui quelcom normal, ans al contrari, però l'hauriem de posar en paral·lelisme a vendes fora del context general, a causa de la gran vàlua de la transacció, com es dona al Maresme —la domus de Premià es traspassa per 22.000 sous i el castell de Mataró per 145.000—.

Un altre aspecte a ressaltar és el barri on les sumes pagades assoleixen els màxims: al carrer Montcada, prop del mar, al carrer de la Mar, prop de la capella de Bernat Marcús; és a dir, al quarter del Mar. Un element també interessant és el de fer notar els instruments on no és només un habitatge el venut, sinó que inclouen obradors, taules, corrals, basses; o les transaccions que ens remetent a la participació en monopolis, com és el traspàs de la meitat dels Banys Vells, efectuada pels Grony el 1254, i els censos sobre taules de fusta del maell del Mar. En referència a aquest punt —la venda de censos—, és de gran interès indicar un altra característica urbana que representa una novetat vers el tarannà de l'entorn rural que l'envolta. Ens referim, evidentment, a l'antelació pel que fa als intercanvis fiscals.

Així, comprovem que ja des de les darreres dècades del dos-cents, la venda de censos que graven taules de fusta, cases, obradors, o peces de terra és un fet habitual, alhora que els preus remunerats són, a vegades, força alts. Els censos s'inclouen dins de l'arc comprès entre 0,5-20 morabetins i, generalment, valen més els més grans, però no sempre, ja que hi ha altres tipus de condicionants que influeixen a fixar el valor de la transacció. Entre aquests, cal considerar el lloc on es troba l'immoble o terra, la grandària en superfície, la qualitat del bé, o els rendiments que pot ocasionar. Així, per la ubicació urbana, hi ha censos sobre cases sota el Palau Reial que el 1301 es venen per 2.600 sous; per 1.640, el 1307, al carrer de Sant Pere; per 997, el 1316, al portal d'en Campdarà; per 6.000 —i és de 1,5 morabetins— a la Vila nova de la Mar; el 1321, per 3.795 —de 16 morabetins— a la cantonada del carrer de Pere Corretger amb el de la Blanquerna.

A comparació, les taules de fusta tenen preus més baixos, malgrat això, cal pensar en quina mena de bé es traspassa, i pel que són, les

---

<sup>56</sup>SGV, 6.2.31 i 4.1.20.

quantitats no esdeven menyspreables: 450 sous per un cens de 3 morabetins el 1286; però 2.520 per un de 18, el 1304, al maell del Mar, cosa que ens indica que, en aquest segon cas, els guanys seran ben profitosos. Per últim, les parcel·les de conreu —peces i trossos de terra, vinyes, mojudes, quintanes, camps— oscil·len entre els 20-660 sous, sumes molt menors a les anteriorment computades.

## 7. UNES CONCLUSIONS PARCIAIS

Diem parcials per què resten al tinter molts altres aspectes a estudi, els quals, al planificar el treball, havíem considerat d'interès; caldrà esperar a posteriors redaccions per donar abast al volum d'informació obtinguda. Hauríem volgut, per exemple, parlar del domini de l'espai en relació a les empreses de creixement urbà, i per això enuncíavem més amunt que no era del tot necessari diferenciar entre establiment o sots-establiment. Als nostres ulls, era més important definir qui, en darrer terme, ostentava la propietat eminent<sup>57</sup>; i, sobretot, quins foren, en cada etapa històrica, els promotors de l'expansió urbanística. En certa manera, han quedat definits al llarg del nostre discurs, malgrat no haver gaudit de més planes per explicitar-los amb més detall. Altres qüestions, de segon ordre pel que fa a la topografia, però no menys interessants pel coneixement de la nostra història, hauran també de romandre a l'espera de properes anàlisis (ens referim a la distribució d'oficis per barris, als llinatges familiars, a les raons de venda d'immobles, entre d'altres).

El que sí que creiem que s'ha demostrat és el poc que perduren les promeses contingudes a la carta de franquícia del 1025. Ni la terra serà mai lliure —si no és pel comte-rei, pels estaments eclesiàstics, i, més tard, per alguns privilegiats, molt pocs—; ni deixarà de ser gravada amb censos, al contrari. La intenció primera, la d'atreure pobladors, es complí, l'esquer que els hi posaven al davant resultà un engany, una fal·làcia. De la mateixa

---

<sup>57</sup>Una mostra prou explícita ens la dona un ban públic fet a ciutat, el 1243, per Arnau Badia, corredor, a manament del veguer, en relació al cens que Bartomeu de Déu, mercader i ciutadà, rebia cada any, la meitat per Sant Miquel i l'altra per Pasqua, sobre les cases que els hereus de Guillem de Comins, hostaler i ciutadà, posseïen al carrer Montcada, pels hereus de Jaume Marquet i sota la senyoria de la pabòrdia del mes d'agost de la Seu (SGV, 1.8.37).

forma, allò que Pirenne declarà no es corrobora per a la ciutat de Barcelona<sup>58</sup>: els monopolis continuen existint, ja sia en mans del monarca com en arrendament o pseudo-concessions a rics oligarques; les lleves militars constituïran una obligació de tot bon ciutadà; qualsevol no podrà pas gaudir del dret a construir ponts o molins...; en resum, l'illa de llibertat no és tal. Potser no trobem situacions jurídiques de subjecció a la terra<sup>59</sup>, però no per això s'ha d'arribar al plantejament simplista de la dicotomia absoluta entre ciutat i camp. La gradació social existeix i encara és més dura per les immenses diferències econòmiques, diferències que generaran conflictes de classe, amb pròleg en la revolta de Berenguer Oller del 1285, que aniran *in crescendo* durant els segles XIV i XV, fins arribar a l'epíleg de la guerra civil.

#### RÉSUMÉ

Pendant le XIII<sup>e</sup> siècle Barcelone, à l'égal d'autres cités européennes, connut une expansion économique et urbaine. Malgré l'existence d'excellents travaux sur l'évolution urbaine de la cité, il manque encore la réalisation d'une vision global sur la topographie de Barcelone au XIII<sup>e</sup> siècle. Nous avons réalisé une première approche en utilisant la documentation inédite conservée aux Archives du Marquis de Barberà: 144 parchemins concernant Barcelone et Sants. Cette documentation permet d'analyser à partir des nouvelles perspectives, les changements urbains qu'il y eut dans la cité pendant le XIII<sup>e</sup> siècle. Nous avons centré notre intérêt sur une question précise: le marché des propriétés immobilières.

#### SUMMARY

During the XIIIth century Barcelona, like other cities in Europe, experienced an economic and urban expansion. In spite of the existence of excellent studies on its development, we are still lacking a global view of the topography of Barcelona during the XIIIth century. This article offers a first approach to the subject. It is based on unpublished documentation kept in the Archive of the Marquis of Barberà: 144 parchments about

---

<sup>58</sup>Ni a moltes altres ciutats d'Europa, *vid.* R. HILTON, *Les ciutats medievals*, Barcelona, 1989.

<sup>59</sup>D'altra banda, la política d'atracció poblacional accepta a ciutat pagesos si li convé, sense posar-hi impediments, *cfr.* AHMB, Miscel·lània, C-V, 3 (1379-1380), on consten les declaracions de camperols d'Olesa de Montserrat, Esparreguera i del Vallès, cap d'ells confessa ser de remença.

Barcelona and Sants. This documentation has allowed us to study under a new light the urban changes that the city experienced during the XIII<sup>e</sup> century. We have analyzed just one question: the property market.